

雲南市研修② 「三新塔あきば協議会の取組」

― 地域課題を見つけ、学び、活動し、次の仕組みへつなげる ―

地域自主組織 三新塔あきば協議会（事務局長）による説明

1. 三新塔あきば協議会の概要

三新塔あきば協議会は、雲南市木次町の中心市街地に位置する地域自主組織である。

「三新塔」という名称は「三日市」「新町」「塔の村地区」の3地区の名称から頭文字等を取って付けられたもので、特定の一つの地域名ではなく、3つの地域の頭文字をとって合わせた呼び方である。

対象地域は、JR木次駅を中心に半径約500mの範囲。三日市地区6自治会、新町地区5自治会、新塔地区6自治会の、計17自治会で構成されている。

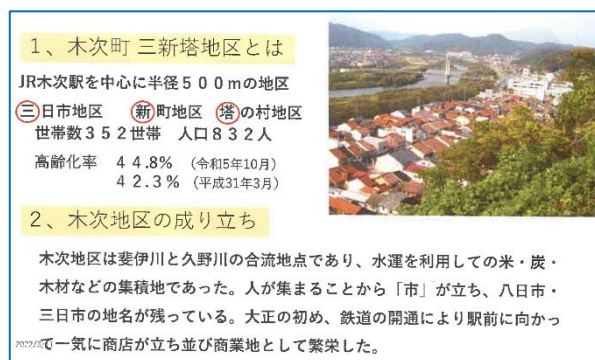
説明時点では、

- ・ 世帯数：約352世帯
- ・ 人口：約832人
- ・ 高齢化率：令和5年で44.8%

となっている。

三新塔地区は、斐伊川と久野川の合流地点に位置し、かつては水運による米・炭・木材などの集積地として人が集まり、「市」が立ったことから、現在も「八日市」「三日市」といった地名が残っている。

また、鉄道が開通すると駅前を中心に商店が立ち並び、商業地として発展した。説明では、JR木次線の前身である簸上鉄道の駅ができたことが、街中の発展につながったと紹介された。資料にも、木次地区が水運・鉄道を背景に発展してきた地域であることが示されている。



2. 地域自主組織としてのこれまでの歩み

三新塔あきば協議会は、地域自主組織が始まってから約20年が経過している。

当初は、

公民館組織の活動＋地域振興・地域づくり活動

を組み合わせる形でスタートした。

現在は、単にイベントを実施する組織ではなく、地域の課題を把握し、住民の意見をもとに目標を設定し、その目標に沿って各事業を展開する形になっている。

また近年は災害が多くなったことで、自治会によって防災意識にかなり差があることが分かってきた。そのため、防災についても地域内で共通認識をつくりながら活動を進めているという。

3. 5年ごとに地域の目標をつくる

三新塔地区では、5年ごとに地域としての事業目標を設定している。

前回の計画では、中学生以上の住民全員を対象にアンケートを実施し、回収率92%という非常に高い回答率を得た。そのアンケート結果から、これからの地域に必要なことを絞り込み、5年間の取組目標を設定した。

資料では、

「私たちはこれからの5年間で以下のことに取り組みます」として、

① 命を守る
災害に強いまち、みんなが安全・安心に暮らせる地域
② 地域と向き合う
空き家の再生など、地域が抱える課題と向き合う
③ 世代をつなぐ
子育て世代の家族が暮らせるまち、交流の場づくり、伝統行事・歴史的遺産を次世代へ引き継ぐ



という方向性が示されている。

そして、これらの目標をもとに、各事業部が具体的な事業計画を立てている。

現在の5年間の計画が最終年度を迎えており、次の5年間について役員会等で検討を進めているとのことであった。

4. 組織体制

三新塔地区には17自治会があり、それらと連携しながら協議会を運営している。

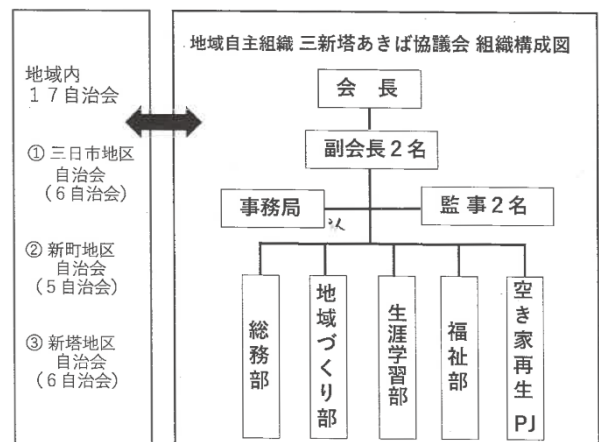
組織は、

- ・ 会長
- ・ 副会長2名
- ・ 事務局3名
- ・ 監事2名

を置き、その下に次の5つの部門・会議がある。

1. 総務部
2. 地域づくり部
3. 生涯学習部
4. 福祉部
5. 空き家再生プロジェクト会議

年間では、これらを合わせて約30事業を実施している。



5. 総務部の活動

(1) とんどまつり

地域の正月行事として、伝統を継承していくとともに、**多世代が交流する場**として開催している。

単なる伝統行事の維持ではなく、地域の人が集まり、世代を超えて交流する機会として位置付けている。

(2) 各種研修会

総務部が中心となり、さまざまな研修会を開催。例えば、

- ・ 地域づくり研修会
- ・ 人権・同和研修
- ・ 交通安全研修 など。

地域づくり研修会では、街中のまちづくりについて考えるだけでなく、地域に関わっている企業や、若者チャレンジなどで地域に入ってきている若い人たちとの交流も行っている。

資料では、令和7年7月13日の地域づくり研修会について、「街なかのこと あげ・こげ みんなで話してみらや！」をテーマに、地域の賑わいづくりに参加する企業等との交流を行ったことが紹介されている。



6. 若い担い手を育てる「三新塔を語ろう！青空会議」

三新塔地区でも、地域活動を支えている中心は60代後半から70代、80代の世代になっている。そのため、将来に向けて若手を育成することが必要だと考え、市の「担い手育成」の補助制度を活用してバーベキューセットを購入。

それを活用し、「三新塔を語ろう！青空会議」を始めた。

「面白い、楽しい、美味しい」を合言葉に、若い人たちがバーベキューをしながら、

- ・ まちのこと
- ・ 地域の課題
- ・ 自分たちが感じていること
- ・ お互いの悩み
- ・ 地域への提案

などを話す場としている。

単に若者に「地域活動へ参加してください」と呼びかけるのではなく、**若い人が楽しみながら話せる場をつくり、その中から地域への関わりを生み出していく**という考え方である。資料にも、若い力による自主組織の若返りと自治会の活性化を目指す取組として掲載されている。



7. 地域づくり部の活動

地域づくり部では、街中の環境整備や地域イベントなどを行っている。

花の植栽

プランターに花を植え、街中に配る活動。

夏休み子ども向け活動

以前はデイキャンプなどを行い、

- 花火大会
- 木工すくい

など、子どもたちが楽しめる活動を行っていた。

現在は行っていないものもある。



盆踊り大会

伝統行事として、毎年8月14日に開催。

秋の文化祭「みんなの作品展」

地域住民から、

- 絵画
- 書
- 手芸

などの作品を募集し、展示する。

さらに、

- ステージイベント
- 琴演奏
- 傘踊り
- 露店
- 抽選会

なども行い、地域全体の交流イベントとしている。

資料では、2024年秋の文化祭について、住民の文化作品の展示だけでなく、ステージや野外での出店などによって賑わった様子が紹介されている。



8. 自主防災会の取組

地域づくり部の中には、独自に「三新塔地区自主防災会」を設置している。

防災では、地域住民の「共助」の精神に基づき、自主的な防災活動を行い、安心・安全に暮らせる地域を目指している。

住民カードによる安否確認

三新塔地区では、全住民の住民カードを毎年提出してもらっている。
施設への入所、死亡など住民情報に変更があった場合は、自治会長から変更分を提出してもらう。この情報は主に、災害時の安否確認に利用する。

安否確認情報伝達訓練

コロナ禍により、地域全体で集まって避難する訓練が難しくなったことをきっかけに、電話を使った安否確認訓練を実施。

各自治会に本部から電話をかけ、

1. 自治会長へ連絡
2. 自治会内の住民の安否を確認
3. 結果を本部へ電話で報告

という流れで訓練する。

また、実際の災害時に自治会長が必ず地域にいるとは限らないことから、各自治会には自治会長だけでなく、会長代行者2名も出してもらっている。



9. 防災意識の地域差への対応

三新塔地区では、大きな災害に遭うことが比較的少ないため、「この辺は大丈夫だろう」という正常性バイアスが強いことが課題となっている。

そのため、避難訓練などへの参加にも地域によってばらつきがある。

これは三新塔だけの問題ではなく、

- ・ 三新塔
- ・ 八日市
- ・ 新市
- ・ 下熊谷

の4地区に共通する課題として認識された。

そこで雲南市の「市民が協働で叶える補助金」を活用し、4地区合同で防災リーダー研修会を開催。各地区から数人ずつ参加し、約4回の講習を実施した。内容は、

- ・ 木次町の災害履歴
- ・ 気象情報の読み取り方
- ・ 避難について
- ・ 避難所運営 など。

専門家も招きながら、防災について地域の担い手が学ぶ機会をつくっている。

この研修は翌年度も第2回として実施する予定との説明だった。

10. 生涯学習部・健康づくり

生涯学習部では、健康づくりを中心にさまざまな活動を実施している。

クイズdeウォークラリー

地域の歴史的な場所や施設などを歩いて巡り、ゴールした後にクイズを解く。

単なるウォーキングではなく、**地域を歩きながら地域の歴史・資源を知る仕掛け**になっている。

お出掛けウォーキング

昨年度は福山市のバラ公園などへ出かけた。

グラウンドゴルフ大会

地域住民の交流と健康づくりを兼ねて開催。

うなんん幸雲体操

雲南市独自の健康づくり活動。

三新塔地区では、高齢者を中心に、

- ・ 週1回
- ・ 8グループ
- ・ 約80人 が参加している。

重りをつけ、音楽に合わせて体操する筋力トレーニング型の活動である。

女性部の活動

参加希望者を募り、

- ・ 陶芸教室
- ・ アレンジフラワー教室

なども開催している。



11. 福祉部の活動

長寿をお祝いする会

地域に住む80歳以上の高齢者に声をかけ、長寿を祝い、会食や余興を楽しんでもらう。
毎年10月に開催。

茶のん場あびすサロン

毎月13日に開催。

目的は、

- ・ 高齢者の閉じこもり予防
- ・ 健康づくり
- ・ 生きがいづくり
- ・ 仲間づくり
- ・ 介護予防 など。

5グループのボランティア、約10人が交代で運営し、お茶菓子などを用意して、1時間程度、参加者が集まって話をする。

高齢者男性交流支援事業「げんきかい」

茶のん場サロンは女性の参加が多く、男性が参加しても輪に入りにくく、ポツンと座っていることがあった。そこで、「それなら男性は男性の会をつくったらどうか」という発想から始まったのが「げんきかい」。

70歳以上の男性を対象に、1月・8月を除く毎月15日に開催している。

説明時点で60回を開催し、最近では約20人が参加。

それまで、あきば協議会の活動にあまり参加していなかった男性が、「げんきかい」をきっかけに地域活動へ参加するようになった例もある。つまり、既存の活動に人を無理に合わせるのではなく、**人に合わせて活動の形を変えた**取組といえる。

わいわい食堂

子どもだけを対象とした「子ども食堂」ではなく、**多世代交流の場**として実施。高齢者、中学生、高校生のボランティアなども参加する。

夏休み・冬休み・春休みの期間中に数回開催し、食を通じた居場所づくりを行っている。



12. 空き家再生プロジェクトが始まった背景

ここからが今回の研修の大きなポイント。

三新塔地区では、人口減少・高齢化とともに、街中の空き家が増加していた。

令和7年2月の調査では、

- ・ 地区全体の空き家：約65軒
- ・ 駅前から街中の連担地：約46軒

と把握された。

調査は、所有者が地元にはいないケースが多いため、自治会長に依頼し、外観から見た状況を判断してもらう方法で実施した。

判断基準は、

1. 人は住んでいないが、年に数回訪問・管理されている
2. 倉庫として使用し、時々訪問している
3. 家財道具等が残っているが、所有者の訪問はほとんどない
4. 家財道具もなく、所有者の訪問もほとんどない

という4段階。

調査では、管理されている空き家が約33軒、時々訪問または訪問がほとんどないものがそれぞれ約14軒あった。

このほか、

- ・ 店舗としてのみ使用：約4軒
- ・ 危険家屋：約3軒
- ・ 雲南市空き家バンク登録：約3軒
- ・ 今後利活用することが決まっているもの：約6軒

という状況だった。



三新塔地区空き家調査集計表										
R7.2調査										
自治会名	空き家軒数	①	②	③	④	不明	店舗使用	空き家バンク登録済	危険家屋	空き家総計
15区	1	1								1
16区	1	1								2
17区	0						(1)			
18区	9	3	1	4	1					1
19区	4	4					(1)	1		1
20区	7	1		1	5			1		1
21区	1			1						1
22区	4			4						1
23区	1			1					1	
24区	4	3	1							
25区	14	8	1	1	4		(2)			
26区	7	6		1						
28区	4	2			2				1	
29区	5	2		1	2				1	
30区	3	2				1		1		
地区全体	65	33	3	14	14	1	(4)	3	3	6
集計	65/46	33	3	14	14	1	(4)	3	3	6

【空き家の状況別集計】
① 人は住んでいないが年に数回程度訪問され、管理されている。
② 倉庫として使用され、時々訪問されている。
③ 家財道具等が残されているが、所有者の訪問はほとんどない。
④ 家の中に家財道具等ほとんどなく、所有者の訪問もほとんどない。

13. 空き家増加によって何が起こるのか

平成28年に空き家調査を開始し、平成31年にも調査した。

その結果、平成31年の調査では、直近3年半の間に連担地内の空き家が約10軒増えていた。「このまま放置すればさらに増えていく」という危機感から、対策が必要だと考えた。

空き家が増えることによる影響として、次のようなことを考えた。

① 歴史ある街並みの景観が失われる

木次の街中は建物が連続しており、空き地が少ないこと自体が、外から来た人から評価されている。そのため、空き家が増えて街並みが崩れていくことは、地域の大きな資産を失うことにつながる。

② 治安の悪化

管理されない空き家が増えることによる治安面への懸念。

③ 商業の衰退

街中の商業活動がさらに衰退する。

④ 若年層・ファミリー世代の流出

若い世代が地域外へ流出すれば、

- ・ 自治会活動
- ・ 消防団
- ・ 地域行事
- ・ 祭り
- ・ 伝統文化

などの担い手も減少する。

さらに高齢者ばかりの街になれば、スーパーの撤退や、JR木次線の存続にも影響するのではないかという危機感があつた。

こうした問題意識から、令和2年3月、「空き家再生プロジェクト会議」を三新塔あきば協議会内に立ち上げた。

4 空き家再生プロジェクト設置の背景と影響

【背景】
H28年からH31年の直近三年半に、連坦地内の空き家軒数が10軒近く増加し、現在48軒が地域内に点在しており、このまま放置すれば更に増加の一途をたどることが予想され、何らかの対策が必要となった。

【空き家増加の影響】
① 歴史ある街並みの景観損失 ② 町の治安の悪化 ③ 商業の衰退の進行
④ 若年層の地域外への流出による地域活動の衰退
(自治会や消防団など団体活動の縮小、祭りなど伝統文化の衰退)
「若者が他の地域に流失し、高齢者ばかりの町になり、スーパーの撤退やJR木次線の廃線等も懸念される。」

・ 空き家再生プロジェクト会議の立ち上げ 令和2年3月

14. 最初から「空き家を活用する」だけではなかった

空き家再生プロジェクト会議の活動では、まず先進事例を学ぶところから始めた。

木次駅前をもう一度活性化したいと考える有志とも連携し、空き家再生の先進地だった尾道を視察。

また、尾道で空き家再生に取り組んでいる豊田雅子氏を招き、

- ・ 空き店舗活用セミナー
- ・ ワークショップ

などを実施。

さらに、空き家を利用したい人を募り町内の空き家を実際に見て回る「空き家見学ツアー」も行った。

資料では、第1回を令和2年10月25日、第2回を令和3年9月12日に開催したことが示されている。

5 空き家再生プロジェクト会議の活動経緯

■「尾道空き家再生プロジェクト」視察 R1.6.16



6 空き家・空き店舗活用セミナーとワークショップ R2.11.1



7 空き家見学ツアー

第1回開催：R2.10.25 第2回開催：R3.9.12



15. 活動して分かった「空き家所有者側」の問題

活動を続ける中で、単に「空き家を使えばいい」という話ではないことが分かってきた。所有者側には、さまざまな事情がある。

① 家財道具・不用品の処分

使わなくなった家財道具や不用品が大量に残っている。

片付けるには、

- ・ 人手
- ・ 費用

が必要。

実際、ある家では家財整理だけで約70万円の見積もりが出ていた。

② 相続人同士の意見がまとまらない

兄弟間などで、

- ・ 売るのが
- ・ 貸すのが
- ・ 壊すのが
- ・ 誰が管理するのか

などについて意見が一致しない。

③ 建物の傷み

傷みが激しくても、解体費用などを負担できず、そのまま放置される。

④ 子どもが都会・別地域に住んでいる

空き家になっている家では、子どもが都会などに住み、すでに別の生活基盤を持っているケースが多い。そのため、親が元気なうちに「家をどうするか」という話をしていない。結果として、

どう決断すればいいのかわからない
考えること自体が煩わしい

という状況になる。

⑤ 親が施設に入っている

親が認知症などで施設に入っている場合、「生きている間に家を処分するのは気持ちとして難しい」というケースもある。

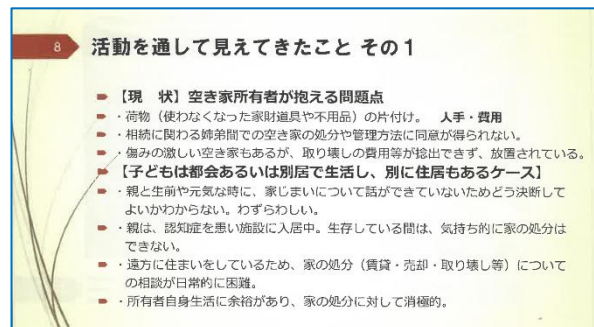
⑥ 所有者が遠方にいる

賃貸・売却・解体などについて、日常的に相談することが難しい。

⑦ 所有者自身が急いでいない

経済的な余裕があるため、「とりあえず置いておけばいい。最終的には処分する」と考え、結果的に放置されるケースもある。

つまり、空き家が放置される理由の一つではないことが分かった。



16. 逆に「空き家を使いたい側」にも問題がある

中古住宅を借りたい、買いたいという側にも課題がある。

① 空き家バンクの物件が少ない

特に街中の町家物件が少なく、選択肢が限られている。

② 町家は住宅として使いにくい

以前商売をしていた家が多く、前が店舗、後ろが住居という構造になっている。

住宅として使うには不便だが、逆に考えれば、店舗兼住宅として起業する人には適した物件でもある。

③ 改修費が高い

すぐ住める物件が少ないため、中古住宅の取得費＋リノベーション費が必要になる。しかも、空き家を長期間放置すると、

- ・ 雨漏り
- ・ 建物の劣化
- ・ 修繕費の増加

などが発生する。説明では、街中の家を解体する場合、300万円以上かかるのではないかとこの現状も紹介された。

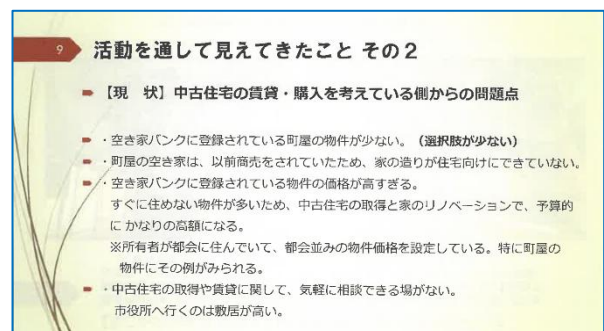
④ 物件価格が高い

所有者が都会に住んでいるため、都会並みの価格を設定しているケースもある。特に町家では、購入費に加えてリノベーション費も必要になるため、買い手がつきにくい。

⑤ 気軽に相談先がない

中古住宅の購入・賃借について気軽に相談できる場所がない。

「市役所へ行くのは少し敷居が高い」という感覚もあり、行政以外に気軽に相談できる場所が必要だと考えた。



17. 「空き家を増やさない」ための予防策

こうした問題を踏まえ、プロジェクトでは、すでに空き家になった家を活用するだけではなく、「**そもそも空き家を増やさない**」ことも重要だと考えた。具体的には、

① 終活・家財整理セミナー

現在空き家を所有している人や、将来空き家になる可能性が高い人に、

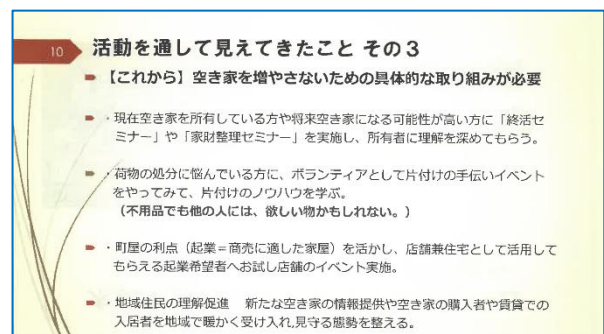
- ・ 終活
- ・ 家財整理

について学んでもらう。

② ボランティアによる片付け

家財処分に悩む所有者を対象に、ボランティアが片付けを手伝う。その中で、地域側も家財整理のノウハウを学ぶ。

また、「不用品でも、他の人にとっては欲しい物かもしれない」という視点も持つ。



③ 町家の特性を活かした起業支援

町家は商売に適した構造を持つものが多いため、店舗兼住宅として活用する起業希望者を呼び込み、「お試し店舗」などを実施する。

④ 地域住民の理解

外から新しい人が入ってくる場合、地域住民が温かく迎え入れ、見守る受け入れ態勢も必要。空き家活用は、所有者と利用者だけの問題ではなく、**地域全体の理解が必要な取組**と捉えている。

18. 令和5年度の具体的な取組

令和5年度には、主に次の取組を実施した。

5月13日

茶のん場サロンで「終活の話し」

行政書士を招き、終活について話してもらった。

10月11日

「終活支援セミナー」

雲南市の終活支援センターから講師を招いて開催。ただし、「終活」という言葉そのものに高齢者が抵抗感を持つ場合があり、**参加者があまり集まらなかった**。ここも重要な学びだった。

11月15日

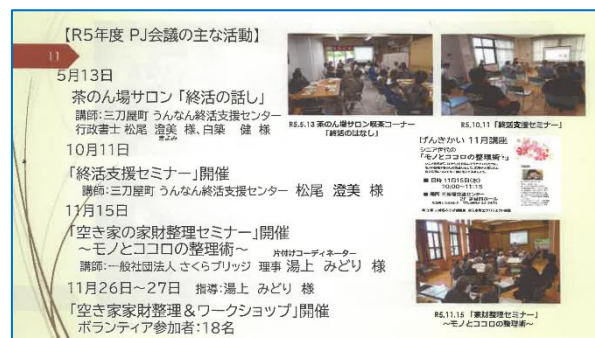
「空き家の家財整理セミナー」

「モノとココロの整理術」をテーマに、家財整理について学んだ。

11月26～27日

「空き家家財整理＆ワークショップ」

実際の空き家を使い、ボランティア18名が参加して家財整理を行った。



19. 家財整理ワークショップで得た大きな気づき

実際に片付けた家の所有者は埼玉県在住。

本人は中学校卒業後、高校から出雲市の寮に入り、その後大学、都会での生活となり、家への思い出があまりなかった。

そのため最初は、「片付けるなら、全部捨ててくれ」という考えだった。しかし、家財整理の専門家から「**単純に機械的に捨ててはいけない**」というアドバイスを受けた。



その家には、親が暮らしてきた歴史や家族の思い出が残っている。実際に所有者と一つひとつ確認しながら片付けていくと、

- ・ 「これは残したい」
- ・ 「これは持って帰る」
- ・ 父親の写真は持って帰りたい

など、当初の考えが変わっていった。

つまり、**家財整理は単なる「物の処分」ではなく、所有者自身が家や家族との思いを整理するプロセスでもある**ことが分かった。

20. ボランティアによる片付けの成果

2日間で片付けを実施。家の前の空き地を借り、軽トラック2台で約9往復して廃棄物を運び出した。

業者からは家財整理費用として約70万円の見積もりが出ていたが、ボランティアで行った結果、**廃棄料そのものは1万円台で済んだ**。

もちろん所有者夫婦の交通費や宿泊費などは別に必要だったが、地域の人が力を出し合うことで、家財整理の費用を大幅に抑えられることが分かった。

参加したボランティアは**18名**。

若い人も参加し、

自分の祖母の家も、一人暮らしで家財道具がたくさんある。
今回の経験が非常に参考になった。

という声があった。「また片付けがあれば呼んでほしい」という反応もあり、予想以上に若い世代にも関心があった。

21. 家財整理を「空き家再生」につなげる

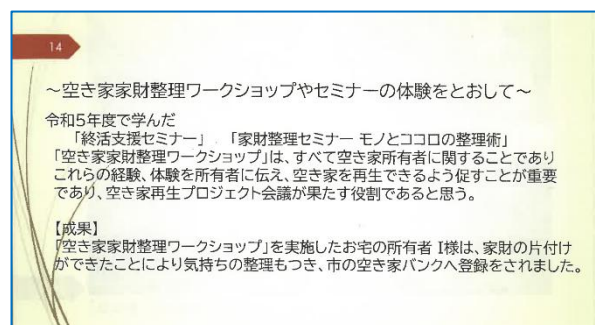
この経験から、プロジェクトでは、

- ・ 終活セミナー
- ・ 家財整理セミナー
- ・ 家財整理ワークショップ

を単発のイベントとして終わらせるのではなく、**その経験を空き家所有者に伝え、実際に空き家を再生するよう促していくことが重要**だと考えた。

実際、ワークショップを行った家は家財整理が終わったことで所有者の気持ちの整理もつき、その後、雲南市の空き家バンクに登録された。

これは、地域の活動が「空き家バンク登録」という具体的な成果につながった事例である。



22. さらに「空き家予備軍」への予防活動

空き家問題をさらに考える中で、「空き家になってから対応するのでは遅い」という視点も出てきた。

三新塔地区には、70～80歳以上の独居世帯や高齢者のみの世帯が多い。こうした世帯では、後継者が地域に戻ってこない可能性が高く、**将来的に空き家になる可能性が高い世帯**と考えられる。

そこで、令和7年度には「なごみの会」を設けた。これは、対象者を集めていきなり

「空き家」「終活」の話をするのではなく、

- ・ ハンドマッサージ
- ・ お茶会
- ・ 日頃の暮らしの話
- ・ 不安や悩みの話

などを通して、自然に話ができる場をつくるもの。

資料では、ハンドマッサージ体験と終活についての話を組み合わせた活動として紹介されている。



23. 空き家問題の難しさ——「誰が言うか」が重要

空き家問題は非常にセンシティブな問題である。所有者と地域の人が、必ずしも人間関係を持っているわけではない。

そのため、地域側から、「早めに空き家について考えた方がいいですよ」と伝えても、なかなか話が通じない。プロジェクトが参考にした福井県美浜町の事例では、所有者が影響を受けやすいのは、

- ・ 親戚
- ・ 友人
- ・ 近所の親しい人

など、**人間関係の強い人からの働きかけ**だとされていた。

ここから、空き家対策では「制度」だけでなく、**誰が所有者に話をするのかという人間関係が重要**だと考えるようになった。

24. 目指した「地域版の空き家相談センター」

プロジェクトが最終的に目指したのが、「地域版の空き家相談センター」である。空き家について、

- ・ どう処分するか
- ・ 売るか貸すか
- ・ どう片付けるか
- ・ 改修費をどうするか

- ・ 解体費をどうするか
- ・ 資金をどう調達するか
- ・ 誰に相談すればいいか

など、さまざまな問題が発生する。

これを市役所だけに相談するのではなく、**民間組織として気軽に相談できる場所**を地域につくりたいと考えた。この構想が、次の段階の「フラット木次」につながっていく。



25. 「フラット木次」へ

昨年、木次本通りエリアプラットフォームとして、「ふらっと木次」が立ち上がった。

特徴的なのは、中心となっているメンバーに地域外から木次に関わる人が多いこと。

例えば、

- ・ 企業チャレンジをきっかけに木次に関わった人
- ・ 企業型地域おこし協力隊
- ・ コミュニティ財団
- ・ 集落・まちづくり支援者
- ・ まちづくり会社

など、多様な人材が関わっている。



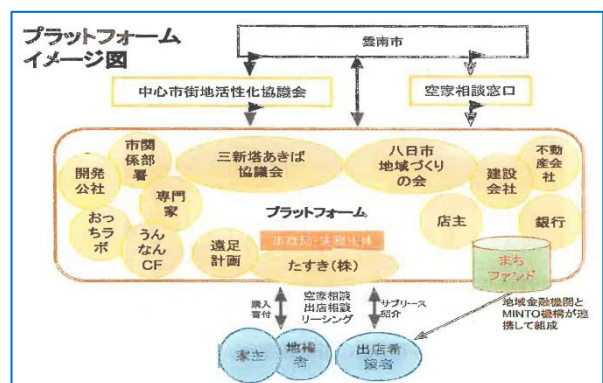
説明では、企業チャレンジで雲南市に関わった後、現在は神奈川県から月2回ほど木次へ通って活動している人や、大手企業を退職して企業型地域おこし協力隊として活動している人、1ターンで移住して地域づくり・空き家問題に取り組む人などが紹介された。

26. 行政・地域・専門家をつなぐプラットフォーム

「ふらっと木次」は、単なる空き家相談窓口ではない。資料のイメージ図では、

- ・ 雲南市
- ・ 中心市街地活性化協議会
- ・ 空き家相談窓口
- ・ 三新塔あきば協議会
- ・ 八日市地域づくりの会
- ・ 建設会社
- ・ 不動産会社
- ・ 銀行
- ・ 専門家
- ・ 若い地域づくり人材
- ・ まちづくり会社

などがつながる形になっている。



事務局はたすき株式会社が担い、今後、空き家の利活用・再生を進めていく。

街中については企業型の起業・店舗利用を中心に、住宅地については住まいを希望する人を受け入れるなど、地域の特性に応じた役割分担も考えている。

27. 三新塔あきば協議会の役割も変わっていく

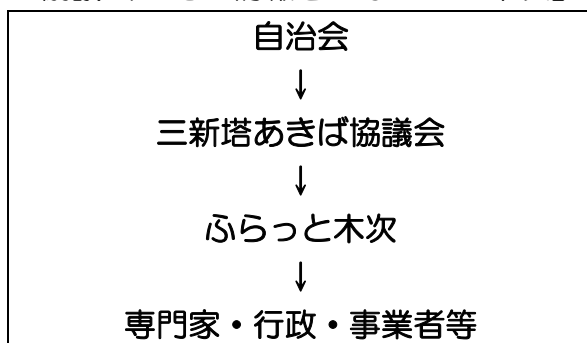
これまで空き家再生プロジェクト会議が、直接空き家問題について勉強・活動してきた。しかし今後は、「ふらっと木次」という専門的なプラットフォームにつなぐ役割へと変わっていく。

各自治会には、「空き家連絡情報員」を1人ずつ置いている。この人が、

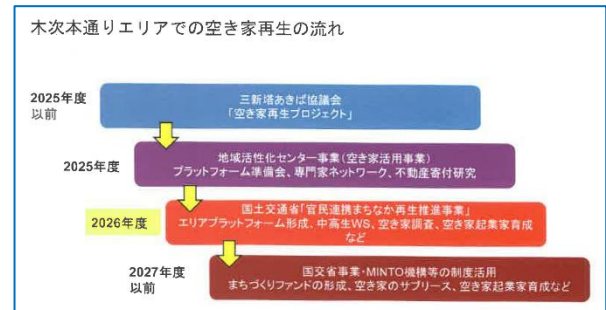
- ・ 空き家が発生した
- ・ 誰かが空き家に入居した
- ・ 空き家を売りたい
- ・ 貸したい
- ・ 処分したい

といった情報を把握し、協議会へ伝える。

協議会はその情報を「ふらっと木次」の事務局へつなぐ。つまり、



というネットワークをつくろうとしている。



28. これまでの空き家調査から見た課題

これまでの調査は、基本的に外観からの目視調査だった。そのため、

- ・ 建物内部の状態が分からない
- ・ 本当に活用できる物件が分からない
- ・ 回答率も低い

という問題がある。

外観はきれいでも、実際に中に入ると白蟻被害などが見つかることもある。

今後は、

空き家再生プロジェクトの成果と課題			
※不足がありましたらすみません。			
	既存取組	課題点	対応案
空き家の把握	①目視での調査 ②アンケートでの調査	①外観だけでは活用可能か不明。 ②回答率が低い。	①対象家屋の絞り込みと、その所有者へ連絡できる方のリスト化(公開はできない) ②市との協働による目的を明らかにした案内
空き家の提供(貸す・譲る)	③(和田邸など)	③話ができない(地域で近すぎても難しい。近くないと連絡も取れない)	③連絡できる人の最初の案内とそこから繋げる機会(相談窓口、説明会、勉強会など)
空き家の活用	④片付けのWS開催 ⑤オトナリなどの事例。たすき邸で、ご家族さん取得の和田邸を準備中	④一過性のもの ⑤地域での参加が少ない ⑥全体方針がない ⑦受け皿が決まっていない(市には話がある)	④片付けや改修に関わるチームづくり ⑤⑥地域が主体となったプラットフォームの形成とそこでの空き家活用方針の決定 ⑦地域組織で空き家の受け皿となる(コミュ財含む)

- ・ 所有者と人間関係の近い人に働きかける
- ・ 鍵を預かってもらう
- ・ 建物内部を確認する

など、所有者との信頼関係を活かした調査が必要だと考えている。

資料でも、従来の目視調査だけでは活用可能性が判断できないこと、回答率の低さ、地域から所有者につながる人を見つける必要性などが課題として整理されている。

29. 具体的な空き家活用——旧和田邸

今後の空き家活用の一例として紹介されたのが、旧和田邸。

もともとは呉服屋だった町家で、地域の篤志家が取得。

その所有者から、「当分使う予定がないので、町のコミュニティのようなことに使うのであれば、ぜひ使ってほしい」という申し出があった。建物は部屋数も多く、管理されていたため状態も良い。

すでに、

- ・ 古本市
- ・ 地域の集まり

などに利用している。

今後は改築し、飲食関係の起業などに活用できる施設にしていく構想がある。

つまり、空き家を単に「住宅として誰かに住んでもらう」のではなく、**町家の特性を活かして新たな商売・起業を生み出す場所にする**という考え方である。



30. 空き家対策から「まち全体の再生」へ

空き家問題は、住宅だけの問題ではない。

駅前には約10軒の空き家が連続している場所があり、以前は、

- ・ 飲食店
- ・ 電気店

などが入っていた場所が、現在はほとんど空き家になっている。

ここについては、単に建物を再利用するだけではなく、「**防災空地**」として整備する構想もある。木次の町家は建物が連続しているため、地震や火災の際に逃げ場が少ない。

そこで空き家を解体して更地にし、

- ・ 防災空地

- ・ 駐車場
- ・ 地域イベント会場

など、普段も使える場所にするという提案を雲南市に行っている。

31. スーパー・鉄道・商店街まで含めて考える

空き家が増え、若者が流出すると、高齢者中心の地域になり、

- ・ スーパーの撤退
- ・ 買い物難民の発生
- ・ JR本次線の存続

などにも影響する可能性がある。

実際、駅前のスーパーについては、以前の店舗が撤退した後、約2年間空白となり、特に高齢者の買い物に困る状況が生じた。そのため、現在のスーパーについても**集客力を高めることが重要**と考えている。

そのためには、街中に起業する人を呼び込み、店舗が増えることで、

駅前 → 商店 → 街中

と人が歩いて回る「回遊性」を生み出すことが必要だと考えている。

つまり、空き家対策は、



という、まち全体の再生につながる取組として捉えられている。

32. 行政との関係も変化

雲南市では「市長とエスコート」という制度があり、三新塔側から市長に直接まちづくりについて提言し、市長から回答をもらう意見交換を行っている。

これまでに3回程度実施。

3回目になって、市長から、市からも職員を派遣するという話が出て、今後は市職員も交えながら、木次駅前から八日市地区までのまちづくり構想を共同で検討する方向へ進んでいる。つまり、地域が行政に要望するだけでなく、**地域側から課題・構想を出し、行政も一緒になって検討する段階へ進んでいる**。

33. 最後に語られた「地域住民を巻き込む」という課題

現在、「ふらっと木次」などの活動を支えているのは、外から木次に関わる人たちが多い。これは非常にありがたいことである一方、

「街中のことは、長年この町に住んでいる人たちが

中心になってやっていかないと、長続きしない」という課題も感じている。

そのため今後は、**外から関わる人の力＋地域に住む人の力**を組み合わせながら、地域住民をできるだけ巻き込んで、まちづくり構想をつくっていきたいとしている。

34. この研修で特に重要だと感じられるポイント

今回の説明を一連の流れとして整理すると、三新塔あきば協議会の特徴は、単に「たくさん事業をやっている」ことではない。むしろ、

① まず地域を知る

住民アンケートや空き家調査を行う。



② 地域の課題を具体的に把握する

「空き家が増えている」というだけでなく、所有者側・利用者側それぞれの問題まで調べる。



③ 自分たちだけで解決しようとしな

尾道などの先進地を視察し、専門家を招き、他地区とも連携する。



④ 実際にやってみる

セミナー、見学ツアー、家財整理ワークショップなどを実施。



⑤ やってみて分かったことを次の活動に反映する

「終活」という言葉では人が集まらない、家財整理は単なる廃棄ではない、人間関係のある人からの働きかけが重要、などの学びを得る。



⑥ 地域だけで抱え込まず、専門家につなぐ仕組みをつくる

「地域版空き家相談センター」という発想から「ふらっと木次」へ。



⑦ 空き家対策をまち全体の再生につなげる

空き家活用だけでなく、起業、商業、回遊性、防災空地、スーパー、JR、駅前から八日市までのまちづくりへ。



⑧ 最終的には住民自身が主体になる

外から来た人の力を借りながら、最後は地域住民が中心となって継続できる仕組みを目指す。

研修全体を一言でまとめると

三新塔あきば協議会の取組は、「地域課題に対して、いきなり事業を始めるのではなく、住民の声や調査から課題を見つけ、先進事例から学び、実際に試し、そこで得た経験を次の仕組みづくりにつなげていく」地域づくりといえる。

特に空き家対策では、最初は「増えている空き家をどうするか」という問題だったものが、活動を進める中で、

空き家所有者の気持ち → 家財整理 → 終活 → 空き家予備軍 → 所有者との人間関係 → 相談窓口 → 専門家との連携 → 起業・店舗 → 商店街の回遊 → 防災 → スーパー・鉄道 → 駅前から八日市までのまちづくり
--

へと、地域課題の捉え方そのものが広がっている。

そして最後には、地域外から関わる人たちの力を取り込みつつ、「地域に住む人が主体となって、外からの力を地域の力に変えていく」ことが今後の課題として示されていた。このあたりは、八幡の地域づくりを考えるうえでも、かなり参考になる研修だったと思う。